



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	18.01.2021	1921/21 - I/656 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.01.2021		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	02.02.2021		
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Wetzlar Kernstadt
79. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Auf der Bachweide"
Einleitungsbeschluss**

Anlage/n:

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Bachweide“ wird zugestimmt.
2. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 18.01.2021

Dr. Viertelhausen

Begründung:

Der geschotterte Festplatz im Bereich „Auf der Bachweide“ ist seit Jahren untergenutzt und soll aufgegeben werden. Der nördliche Teil des Festplatzes soll nunmehr der Erweiterung des in der Dillstraße 40 gelegenen Berufsbildungs- und Technologiezentrums (BTZ) Lahn-Dill "Arnold-Spruck-Haus" dienen, das direkt nördlich an die Fläche angrenzt. Ein Einleitungsbeschluss für die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Bebauungsplanung Nr. 215 „Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“, 1. Änderung, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2020 gefasst.

Hierdurch ergibt sich auch ein Impuls zur städtebaulichen Neuordnung des gesamten Bereiches vom Festplatz bis zur Dillspitze. Potenziale bieten sich an dieser Stelle vor allem in Hinblick auf eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur für Wohnmobilisten, Bustouristen und Aktivurlauber (Fahrradfahrer, Kanuten, Wanderer), die unter die im 2017 erarbeiteten „Tourismuskonzept Wetzlar 2022“ definierten Zielgruppen „Aktive Naturgenießer“, „Urbane Genießer“ sowie „Reifere Natur- und Kulturliebhaber“ fallen. Für diese Zielgruppen sind die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nicht optimal bzw. stoßen an ihre Kapazitätsgrenzen. Gerade auf den Plätzen, an denen diese Gruppen die Stadt erreichen, fehlen Informations- und Serviceeinrichtungen. So stellt das Segment der Busreisegruppen aufgrund der Altersstruktur der Teilnehmer besondere Ansprüche an die Infrastruktur wie z. B. behindertengerechte Toilettenanlagen.

Der Festplatz wird derzeit bereits als provisorische Abstellfläche für Touristenbusse genutzt. Zukünftig soll der verbleibende südliche Teilbereich des Festplatzes als Maßnahme zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur in Wetzlar zu einem Busparkplatz mit einer Empfangsstation für Touristen umgestaltet werden. Neben einem personell besetzten Servicezentrum, in dem Touristen Informationen zu den Angeboten der Stadt einholen können, sollen Informationstafeln auch außerhalb der Öffnungszeiten die ankommenden Gäste informieren. Mit dieser Maßnahme soll der zunehmenden Bedeutung der o. g. Zielgruppen für die Tourismusedwicklung in Wetzlar Rechnung getragen werden.

Bei der Umgestaltung der Festplatzfläche ist deren Lage zwischen den beiden über die Lahn und die Dill führenden Fußgängerbrücken zu berücksichtigen. Diese sind Elemente der wichtigen Fußwegeverbindung zwischen den südlichen Kernstadtbereichen und dem Stadtteil Dalheim. Außerdem führt über die beiden Brücken der Wanderweg „Bergmannsrouten“. Zwischen der Erweiterung des BTZ und dem Busparkplatz soll daher ein Weg für Fuß- und Fahrradfahrer geschaffen werden.

Der südlich an den Festplatz angrenzende Parkplatz ist ebenfalls seit Jahren untergenutzt. Während der nördliche Teil des Parkplatzes nach wie vor der Öffentlichkeit, u. a. für Besucher des enwag-Stadions, zur Verfügung stehen soll, sollen die 9 südlichen der insgesamt 15 Parkstandreihen (d. h. die vorhandenen Parkstände beidseitig der südlichsten 5 Fahrbahnen) zukünftig als Wohnmobilstellplatz bewirtschaftet werden, in Ergänzung zu dem Wohnmobilstellplatz an der Dill.

Die südlich zur Dillspitze hin an den geplanten Wohnmobilstellplatz angrenzende Wiese soll als Zeltplatzwiese u. a. Kanuten als Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden. Wohnwagen-Campingstellplätze bzw. Dauercampingplätze o. ä. sollen hingegen insgesamt im Bereich der Bachweide nicht angeboten werden.

Den Nutzern des Wohnmobil- und Zeltplatzes sollen zudem Sanitäreinrichtungen (Duschen und Toiletten) zur Verfügung gestellt werden. Synergieeffekte zwischen den Nutzungen des Servicezentrums und den Angeboten für die Wohnmobil- und Zeltplatznutzer, wie gemeinsam betriebene Toilettenanlagen für beide Nutzergruppen, werden angestrebt. Es ist geplant, den Betrieb des Wohnmobil- und Zeltplatzes gemeinsam mit dem Betrieb des Servicezentrums an einen Betreiber zu vergeben.

Die o. g. Maßnahmen der touristischen Infrastruktur sollen teilweise über EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) gefördert werden.

Der geplante Geltungsbereich für den Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Bebauungsplanung Nr. 215 „Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße“, 1. Änderung an und reicht bis hinunter zur Dillspitze. Er umfasst ausschließlich Flächen, die derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen. Da der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung und „nicht-privilegierten“ und „nicht-begünstigten“ Nutzungen frei zu halten ist, sind die geplanten „sonstigen“ baulichen Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn öffentliche Belange diesen nicht entgegenstehen. Insbesondere den im Zusammenhang mit den Vorhaben geplanten baulichen Anlagen sowie der Zeltplatznutzung stehen jedoch derzeit öffentliche Belange entgegen. Hier insbesondere zu nennen ist die Lage des gesamten Bereiches im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet - aufgrund der Lage des Plangebiets am Dillufer, kurz vor der Mündung der Dill in die Lahn – sowie die Lage des Zeltplatzes im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung sowie Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Des Weiteren ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Vor allem auch der gutachterlichen Berücksichtigung unterschiedlicher wasserwirtschaftlicher Belange in dem durch Hochwasserereignisse geprägten Gebiet, einschließlich der Frage nach einem möglichen Retentionsraumausgleich, kommt im Bauleitplanverfahren in Auseinandersetzung mit den Ausnahmetatbeständen des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein hoher Stellenwert zu. Ferner ist für den Bereich des Zeltplatzes ggf. die Herausnahme aus dem rechtsverbindlich festgelegten Landschaftsschutzgebiet zu prüfen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Festplatzfläche und den vorhandenen öffentlichen Stellplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Festplatz“ und „Parkfläche“ dar. Der südliche Teil der Bachweide im Bereich der Dillspitze ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen.

Die Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 414 „Auf der Bachweide“ wird in gleicher Sitzung beraten.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Bereich der geplanten Erweiterung nicht als Vorranggebiet Siedlung sondern u. a. als Teil der Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie als Teil des Regionalen Grünzugs aus. Eine Vereinbarkeit der Planungen mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Mittelhessen ist im weiteren Verfahren der Bauleitplanung nachzuweisen.

Eine konkrete Konzeption für den Gesamtbereich einschließlich der genauen Verortung der geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen ist noch offen und im Zuge des weiteren Verfahrens in Form einer übergreifenden Konzeption für den Planbereich zu entwickeln. Diese wird im Zuge des Entwurfsbeschlusses erneut den Gremien vorgelegt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.